

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i članka 31. Statuta Općine Povljana („Službeni glasnik Zadarske županije“, broj 13/21), Općinsko vijeće Općine Povljana na svojoj 9. sjednici održanoj dana 06. srpnja 2022. godine donijelo je

ODLUKU

o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom
u vlasništvu Općine Povljana

UVODNA ODREDBA

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Povljana (dalje u tekstu: Općina).

Raspolaganje nekretninama i pokretninama u smislu ove Odluke obuhvaća upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine i odlučivanje o stjecanju, otuđivanju, davanju zemljišta u zakup, zasnivanju služnosti, zasnivanju prava građenja, zasnivanju založnog prava, zamjenu i davanje na korištenje nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine.

UPRAVLJANJE IMOVINOM

Članak 2.

Odluku o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina Općine donose tijela nadležna za raspolaganje nekretninama tijela nadležna za raspolaganje nekretninama i to:

- Općinski načelnik i
- Općinsko vijeće,

u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, te drugim zakonima i propisima u Republici Hrvatskoj, Statutom Općine te ovom Odlukom.

Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna općinski načelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina odnosno drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu i provedeno sukladno zakonskim propisima.

Općinsko vijeće Općine Povljana (dalje u tekstu: Općinsko Vijeće) odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina te raspolaganju ostalom imovinom Općine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, a ako je iznos 0,5 % prihoda bez primitaka manji od 70.000,00 kn tada odlučuje o vrijednosti koja prelazi iznos od 70.000,00 kn, ali uvjek odlučuje ako vrijednost prelazi 1.000.000,00 kuna.

RASPOLAGANJE IMOVINOM

Članak 3.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće imovinom Općine raspolažu pažnjom dobrog gospodara po načelima zakonitosti, svrshodnosti i štedljivosti u cilju stvaranja uvjeta za gospodarski razvitak Općine, za osiguranje društvenih, komunalnih i drugih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine.

Članak 4.

Upravljanje imovinom podrazumijeva umijeće gospodarenja s ciljem očuvanja i povećanja vrijednosti imovine. Stjecanje i otuđivanje imovine obuhvaća prodaju, kupnju, darovanje te zaključivanje drugih pravnih poslova koji važećim propisima nisu zabranjeni, o čemu se donosi pojedinačni akt. Upravljanje, stjecanje i otuđivanje imovine provodi se u skladu sa zakonskim propisima, Statutom Općine Povljana i ovom Odlukom.

Članak 5.

O raspolaganju imovinom u smislu stavaka 2. i 3. članka 2. ove Odluke, općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće donosi odluku.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka sadrži namjeru Općine za prodaju imovine, njenu bližu oznaku i početnu vrijednost (cijenu) imovine, način i rok isplate, a prema potrebi i druge podatke.

Ako Općina stječe imovinu, Odlukom se određuje namjera Općine za kupnju dotične imovine s naznakom cijene, rokom i načinom plaćanja, te drugi potrebni podaci.

PROVOĐENJE NATJEČAJA

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka raspolaganje i stjecanje imovine može se vršiti izravnom pogodbom kada je to zakonom i ovom Odlukom propisano.

Članak 7.

Vrijednost imovine koja se izlaže prometu odnosno njena početna kupoprodajna cijena (tržišna vrijednost) u natječajnom postupku u smislu ove Odluke utvrđuje se na temelju procjene koju je za tu imovinu izradio ovlašteni procjenitelj.

Članak 8.

Natječaj za prodaju nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem raspisuje Općinski načelnik.

Natječaj sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarske općine, površinu, te ostali podaci bitni za pobližu oznaku nekretnine);
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- podatke o namjeni nekretnine (ako je određena);

- iznos i način uplate jamčevine, te obavijest o povratu odnosno uračunavanje jamčevine u kupoprodajnu cijenu;
- uvjete prvenstvenog prava kupnje ako taj uvjet postoji;
- rok u kojem se natjecatelji obavještavaju o rezultatima natječaja;
- rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja kupoprodajne cijene;
- adresu i rok za podnošenje pisane ponude;
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda ili mjesto i vrijeme održavanja usmenog nadmetanja;
- mogućnost i vrijeme obilaska nekretnine;
- uputu o dostavi dokumenata potrebnih za sudjelovanje u natječaju. Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine. Natječaj se objavljuje u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Općine i web stranici Općine.

Članak 9.

Prilikom podnošenja ponuda plaća se jamčevina.

Jamčevina iznosi 10 % od utvrđene početne cijene nekretnine.

Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije jamčevina se vraća u roku od 8 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu od njezine uplate do isplate.

Članak 10.

Osoba koja sudjeluje u natječaju, udovoljava uvjetima natječaja i prihvati najvišu ponuđenu cijenu može ostvariti prvenstveno pravo kupnje određene nekretnine ako je ta okolnost za tu nekretninu navedena u natječaju i ako je pravo kupnje određeno u korist:

- vlasnika nekretnine kojem je temeljem važećeg detaljnog plana uređenja ili lokacijske dozvole zemljište koje je predmet prodaje utvrđeno kao sastavni dio građevinske parcele ili
- suvlasnika nekretnine, s time da prioritet ima suvlasnik s najvećim suvlasničkim dijelom i tako redom sukladno veličini suvlasničkog udjela ili
- drugim uvjetima za ostvarivanje prvenstvenog prava kupnje u skladu s Natječajem.

Članak 11.

Natječajni postupak provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje Općinski načelnik, iz redova službenika Jedinstvenog upravnog odjela.

Povjerenstvo se sastoji od 3 (tri) člana.

Članak 12.

Povjerenstvo ima zadatak da u skladu s objavljenim natječajem prikupi pristigle pisane ponude na natječaj, otvari ponude i utvrdi njihovu pravovremenos i potpunost, utvrdi najpovoljnije ponuđače i o tome sastavi zapisnik kojeg dostavlja Općinskom načelniku. Natjecatelj koji nije uspio u natječaju za nekretninu za koju ima prvenstvo pravo kupnje dužan je očitovati se na ponudu Povjerenstva o prihvaćanju najviše ponuđene cijene u roku od osam (8) dana od dana primitka ponude.

Ako se u navedenom roku ne očituje o prijedlogu Povjerenstva natjecatelj gubi pravo prvenstva kupnje. Ukoliko je za neku nekretninu pristiglo više pisanih ponuda s istovjetnom ponuđenom

najvišom cijenom Povjerenstvo može za tu nekretninu između natjecatelja organizirati prodaju usmenim javnim nadmetanjem, s time da će početna cijena nadmetanja biti najviša ponuđena cijena, o čemu će se natjecatelji koji su učestvovali u natječaju i ponudili isti najviši iznos cijene obavijestiti pisanim putem.

Članak 13.

Kad se prodaja nekretnina vrši usmenim javnim nadmetanjem natječajni postupak provodi se na mjestu i u vrijeme koje je objavljeno natječajem.

Povjerenstvo zaprima prijave, utvrđuje potpunost i ispravnost prijava o čemu donosi odluku koju odmah javno objavljuje.

Javno nadmetanje provodi se pojedinačno usmenom ponudom za svaku nekretninu povećanjem početnog iznosa odnosno zadnje ponude.

Minimalni iznos svakog povećanja ponude određuje se u natječaju, a okvirno iznosi 2% od početnog iznosa kupoprodajne cijene.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije (2) minute od davanja zadnje najpovoljnije ponude.

O najpovoljnijoj ponudi izjasnit će se na upit Povjerenstva osoba koja ispunjava uvjete za ostvarivanje prava prvenstva kupnje, nakon čega se utvrđuje najpovoljniji natjecatelj.

Članak 14.

Ako se u natječajnom postupku za neku od nekretnina prijavi samo jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete iz natječaja natječajni postupak može se za tu nekretninu provesti ako Povjerenstvo ne odluči drugačije.

Članak 15.

O svom radu, odnosno o postupku natječaja Povjerenstvo vodi zapisnik kojeg potpisuju svi članovi Povjerenstva i zapisničar, te ovjerovitelj zapisnika kojeg između sebe izaberu natjecatelji kada se postupak provodi usmenim nadmetanjima.

Zapisnik iz stavka 1. ovoga članka sa kompletom dokumentacijom Povjerenstvo dostavlja Općinskom načelniku.

Članak 16.

Na osnovu provedenog postupka Općinski načelnik donosi odluku o prodaji nekretnina najpovoljnijem natjecatelju.

Iznimno, Općinski načelnik može poništiti natječaj u cijelosti ili u jednom dijelu, bez obrazloženja. O toj okolnosti Općinski načelnik obavještava natjecatelje i Povjerenstvo.

Ako je natječaj proveden na temelju odluke Vijeća, Općinski načelnik će o ishodu natječaja obavijestiti Vijeće koje donosi odluku o najpovoljnijem natjecatelju.

Članak 17.

Zapisnik iz članka 15. i Odluka iz članka 16. dostavljaju se svim prijavljenim kandidatima, poštom preporučeno, s povratnicom.

Na zapisnik i na odluku može se izjaviti prigovor Općinskom vijeću u roku od 8 dana od dana primanja zapisnika, odnosno odluke.

Članak 18.

Natjecatelj koji je utvrđen najpovoljnijim dužan je pristupiti sklapanju kupoprodajnog ugovora najkasnije u roku od osam (8) dana računajući od dana primitka obavijesti da je utvrđen najpovoljnijim ponuđačem.

Kupoprodajna cijena plaća se odjednom u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini u zemljišnim knjigama, kupac stječe na temelju ugovora i tabularne isprave, koju JedinstvenI upravni odjel Općine izdaje kupcu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka tijelo koje donosi odluku o prodaji može odobriti duži rok plaćanja kupoprodajne cijene ili obročno plaćanje kupoprodajne cijene uz obvezu upisa tereta na nekretnini koja je predmet ugovora u korist Općine, pod uvjetom da su te okolnosti navedene u natječaju.

Kad najpovoljniji natjecatelj odustane od ponude ili ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku iz stavka 1. ovoga članka ili ne uplati ugovoreni (izlicitirani) iznos u roku utvrđenim natječajem ili kod utvrđenog obročnog plaćanja ne plati više od tri uzastopne rate ili zatraži i dobije raskid ugovora nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Ukoliko natjecatelj koji je utvrđen kao najpovoljniji odustane od ponude, pravo na kupnju nekretnine stječe natjecatelj sa sljedećim najvećim ponuđenim iznosom i dalje, prema visini ponuđenog iznosa ali pod uvjetom da unutar roka od 30 dana, računajući od dana odustanka najpovoljnijeg natjecatelja prihvati najvišu ponuđenu cijenu.

RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA IZRAVNOM POGODBOM

Članak 19.

Općinski načelnik odnosno Vijeće mogu raspolagati nekretninama izravnom pogodbom ukoliko vlasništvo na nekretnini stječe:

- Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine;

- osoba kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice;

- osoba koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te

- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 20.

Zemljište u svom vlasništvu, Općina može dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegovog privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja odnosno lokacijskom dozvolom.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/ili bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme; radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora i radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geometru.

Članak 21.

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja.

Natječaj se provodi odgovarajućom primjenom odredbi ove Odluke o provođenju natječaja za prodaju nekretnina.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup izravnom pogodbom u slučaju kad su zakupnik Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine, te u drugim slučajevima predviđenim posebnim propisom.

Članak 22.

Trajanje zakupa određuje se ugovorom kojeg zaključuju Općina i zakupnik.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrđit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine, uređaje i nasade te zemljište predala u posjed Općini bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

OSTVARIVANJE I ZASNIVANJE DRUGIH PRAVA NA NEKRETNINAMA

Članak 23.

Zasnivanje stvarnih služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine dopušteno je uz uvjet:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine poslužne nekretnine,
- ako se aktom o zasnivanju služnosti Općini odredi isplata naknade.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju. Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, nadležno tijelo može donijeti odluku da se služnost zasniva bez plaćanje naknade.

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 24.

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine može se zasnovati ugovorom koji odobrava Općinski načelnik.

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu Općini, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Pravo građenja dodjeljuje se najpovoljnijem ponuđaču putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem uz naknadu.

Natječaj se provodi i ugovor sklapa na način i pod uvjetima istovjetnim prodaji nekretnina u vlasništvu Općine.

Pravo građenja dodijelit će se bez natječaja kada kad pravo građenja stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i u drugim slučajevima kada je to posebnim propisom utvrđeno.

Članak 25.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine.

Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Članak 26.

Općina može stjecati nekretnine kupnjom, darovanjem ili na drugi način.

Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje se na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, vodeći računa o tržnoj cijeni nekretnine.

Ako je Općina zbog posebnih razloga zainteresirana za stjecanje konkretne, točno određene nekretnine, u postupku stjecanja vlasništva primijeniti će se postupak izravne pogodbe, vodeći računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Članak 27.

Zamjeni nekretnina pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značenja za Općinu.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Općinu.

Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa Općinski načelnik, ukoliko odlukom nadležnoga tijela nije drugačije određeno.

Vrijednost nekretnina koje su predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Eventualna razlika u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene isplatiti će se u novcu.

Članak 28.

Odluku o zasnivanju služnosti, prava građenja, založnog prava ili drugih prava u vezi upravljanja nekretninama donosi Općinski načelnik odnosno Vijeće primjenom članka 2. ove Odluke.

Odluku o stjecanju nekretnina kupnjom, darovanjem, zamjenom ili na druge načine donosi Općinski načelnik odnosno Vijeće primjenom članka 2. ove Odluke.

DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE

Članak 29.

Nekretnina u vlasništvu Općine može se, u skladu sa zakonom, dati na korištenje pravnim i fizičkim osobama ako je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni, obrazovni i drugi društveni razvoj Općine.

Odluku o dodjeli donosi Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće primjenom članka 2. ove Odluke.

Visina naknade za korištenje nekretnina određuje se prema slijedećim osnovnim kriterijima:

- četvornom metru korisne površine nekretnine,
- djelatnosti kojoj nekretnina služi.

Općinsko vijeće može u opravdanim slučajevima dati nekretninu na korištenje bez naknade.

Korisnici iz stavka 1., kao i korisnici iz stavka 4. ovog članka, dužni su snositi sve troškove korištenja.

Korisnici iz ovog članka ne mogu nekretninu ili dio nekretnine koji su dobili na korištenje dati u podzakup odnosno na korištenje drugim pravnim ili fizičkim osobama.

RASPOLAGANJE POKRETNINAMA

Članak 30.

Odredbe ove Odluke analogno se primjenjuju i na raspolaganje pokretnina u vlasništvu Općine.

Općinski načelnik odnosno Vijeće može, zavisno o vrijednosti pokretnine, donijeti odluku da se natječaj o raspolaganju pokretnina objavi na oglašnoj ploči Općine i da se početna cijena za pokretninu utvrdi u visini njezine knjigovodstvene vrijednosti.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Stručne poslove u izvršavanju prava iz ove Odluke obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Povljana.

Članak 32.

U postupku predlaganja i donošenja pojedinačnih akata te zaključivanju pravnih poslova u vezi nekretnina u vlasništvu Općine, Općinski načelnik i Vijeće polazit će od ove Odluke vodeći računa da se odgovarajuće odredbe unesu u akt koji se donosi odnosno ugovore koji se zaključuju. Svi poslovi u provedbi ove Odluke i po okončanju postupka povjeravaju se Općinskom načelniku koji u ime i za račun Općine zaključuje ugovore, sporazume i druge akte, osim za one poslove koji su izrijekom dani u nadležnost drugom tijelu.

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Zadarske županije

KLASA:940-03/22-01/2

URBROJ:2198-25-01-1-22-1

U Povljani, 06. srpnja 2022. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE POVLJANA

Predsjednik OV Općine Povljana
Nikola Škoda



